

ÅRSBERETNING 2006

Styret har bestått av:

Formann	Karl Johan Rød
Kasserer	Lasse Sølhusvik
Sekretær	Brynhild Skjold
Varemedlem	Øystein Krohn Brekke

Møteaktivitet:

Styret har hatt 7 styremøter, 2 sameiemøter, 4 møter med Veidekke Eiendom/Entreprenør, møte med arkitekt samt fellesmøte Veidekke Eiendom og beboere angående røykplager.

I tillegg har vi hatt møter med våre advokater, rådgivere og underleverandører.

Følgende større utbedringsaker har pågått gjennom året:

1. Utskifting av sikkerhetsglass som dessverre ikke var laminert på rekkverk for terrasser og gangbroer (hvor det var montert herdet sikkerhetsglass) som i flere tilfeller granulerte og derav opphevet sikkerhetsbarrieren for rekkverk. Nytt sikkerhetsglass er av laminert herdet glass og som ikke granulerer ved deformasjon. Samtidig fikk vi Veidekke til å montere høyere sikkerhetsglass på alle rekkverk til svalganger for å redusere avstanden mellom sikkerhetsglass og dekke for å ivareta sikkerheten mot mulige fallende gjenstander fra svalganger. (Ivaretar sparkelist funksjonen) Veidekke aksepterte å betale halvdelen av vår advokatregning angående saksbehandlingen for dette punktet.

2. Reparasjon av frokostterrasse A6C, her var alt underliggende trestruktur oppløst som følge av vanninntrengning i treverk og isolasjon. Nytt trykkimpregnert treverk er montert, inklusive nytt isolasjonsmateriale og overliggende takpapp. Saken er ikke avslutet fra Sameiets side, som følge av manglende dokumentasjon og beskrivelse på teknisk løsning fra Veidekke. Frokostterrasse B6C er kontrollert i følge Veidekke og funnet i akseptabel tilstand. Sameiet avventer også dokumentasjon på dette. Terrasser er seksjonseiers ansvar, i dette tilfellet har Sameiet kun ansvar før underliggende utvendig tak.

3. Skifting av rørsystem fra sluker i Atrium. Her ble det detektert vanninntrengning mellom betongfliser i atrium og underliggende betong som er takkonstruksjon i garasjens 2de etasje. Dette medførte til at det ble vanninntrengning i boder B fløy. Under inspeksjonen av rørsystemet ble det avdekket partier med betong og trefjølør innvendig i ca 40 m soil-rør, dette viste seg å være fra byggeperioden. Rørsystemer med innvendig betong ble skiftet, og etterfølgende dokumentasjon og inspeksjonsfilm er overlevert Sameiet.

4. Vannlekkasje A fløy. Her er medgått mange timer med demontering, montering på flere nivå uten å klare å detektere lekkasjen. Under siste lekkasje etablerte Veidekke vannbasseng på terrasse som medførte til at lekkasjen ble funnet. Dette avdekket en bygningsmessig teknisk feil i overgangen mellom terrasser og vegg inn mot leiligheter. Innstøpt vannsperre var i faste lengder og montert med overlapp uten tetning i overlappen. Dette er nå reparert. Under demontering og remontering av stående bordkledning er det funnet større hull etter skruer etc. Denne saken er det satt krav til reparasjon på i tillegg til å kontrollere B fløy for mulig samme valg av teknisk løsning som for A fløy.

5. Reparasjon av søyler i Atrium. Her har veidekke tatt opp betongfliser, rengjort og fjernet løs rust og etterbehandlet med epoxy. Sameiet er ikke enig i denne utbedringsformen der vi mener at søylene bør monteres på overliggende betongelementer og derved unngå konstant fuktighet med tilhørende korrosjon. Denne saken går videre med Veidekke som også omhandler korrosjon på søyler generelt samt underliggere bærekonstruksjoner for svalganger og alle utvendige ståldører til bygget.
6. Ny dør og lysbryter punkt i renovasjons rom er montert som følge av flytting av garasje plass fra 1. etasje ved vanninntak og stoppekran for bygget til 2de etasje ved renovasjons rom.
7. Vinduer i leiligheter med deformert lydisolering er det satt krav om å skifte ut. Her er en prosess på gang mot vindusleverandøren som ikke vil påta seg ansvaret. Veidekke bekrefter at reklamasjonsfristen er overholdt og det er tatt ut stevning mot vindusleverandøren. Den saken går videre.
8. Betongplugger i ringmur for bygget løsner. Her har veidekke utført en reparasjonsrunde, flere følger og saken er ikke ferdig.
9. Lekkasje i tak over svalgang 5de etasje er detektert og ikke reparert. Her er også avdekket sprukket og deformert bordkledning i overbygg. Saken går videre med Veidekke.
10. Vinduer over inngang B. Her er det detektert lekkasje i flere omganger. Veidekke har forsøkt å tette dette uten hell. Saken pågår og Sameiet søker muligheten til å måle fuktighetsnivået innvendig i strukturen mellom vinduer. Saken pågår.
11. Utvendige dørhandtak til terrasse dører er skiftet og ferdigstilt.
12. Sikkerhetsleidere på kai sør og nord er montert av sameiet og ferdigstilt.
13. Møte med arkitekt for bygget (Per Haaland) samt besiktigelse av terrasser for å se på mulige løsninger angående vindskjerming etc. Haaland var positiv til å finne løsninger som kan aksepteres der bygningsrådet har krav om å evaluere og forhåpentlig akseptere. Saken pågår hvor styret har akseptert en mindre timekostnad for utarbeidelse og forslag til løsninger fra arkitekten.
14. Ventilasjon. Her har leverandøren justert spjeld for regulering av varme gjenvinning etc. Veidekke har foreslått å skifte inntaksvifter hvorav Yit er uenig i denne løsningen. Her blir det nytt felles møte mellom Sameiets Styre, Yit, vår serviceleverandør og Veidekke. Dette for å søke å fremskaffe en felles løsning på fuktighetsproblemene i anlegget og filtre. Sameiet har redusert ventilasjonen til 50% på natt da mellom kl. 23.00 til kl. 06.00. Dette har vist seg meget vellykket i forhold til strømforbruket. (Redusert forbruk november/desember 2006 med 25% og januar 2007 med 30% i forhold til forrige år) I tillegg vil vi se på ytterligere besparelser med å skift til ny type aggregat og teknologi som vi redusere strømbehovet til en 1/3 del.
15. Nye veiskilt er satt opp rundt bygget angående parkering, gjennomkjøring etc.

Ellers er det mange mindre saker herav også nye som dukker opp angående byggets beskaffenhet. Dette tar vi med Veidekke hvor vi har nærmest ukentlige korrespondanse.

Økonomi:

Vår nye revisor har sendt oppgaver til Brønnøysund angående formue / gjeld-oppgaver for hver seksjonseier.

Vi har heldigvis en meget sunn økonomi med et driftsoverskudd i 2006 på

kr: 216 267,-

og en opparbeidet kapital på

kr 757 421,-

etter at egenandelen for de nye sikkerhetsglassene er betalt.

Sosiale samlinger:

1. Det ble arrangert sommerfest i vårt telt på kaien sensommer 2006. Her ble det innkjøpt griller, drikke og god musikk. Arrangementet ble svært vellykket med stor stemning og tilhørende dans utover kvelden. Det startet med skikkelig vestlands vær, men utpå kvelden ble værgudene mer på vår side, og vi kunne demontere både presenninger og teltsider. Stor takk til Arrangement komiteen.

2. Julegraner i Atrium sør og nord ble tent på første søndag i advent. Tradisjonen tro foretok bygget eldste beboer tenning av lysene på julegranen også i år. Det ble servert gløgg og julekaker.

Dugnad:

Vårens dugnad i mai ble gjennomført med hovedfokus på rengjøring av terrasser og utvendig bygg generelt. I tillegg støvsuget vi gulv i begge etasjer i garasjen samt spylte asfalt og lugget i bed utvendig. Stor deltakelse på dugnaden.

Sameiemøte:

På høstens siste Sameiemøte ble det vedtatt å oppgradere kabelnettet på bygget. Det ble vedtatt å gå for en samlet løsning fra Get (Tidligere UPC) som omhandler en 3Play pakke. (Digital TV, IP Telefoni og bredbånd). Denne løsningen fra Get var en meget rimelig løsning som andre leverandører vi kontaktet ikke kunne konkurrere mot. Her er det fra enkelte seksjonseiere satt tvil til Styrets saksbehandling noe vi selvsagt sterkt beklager. Styret har her gjort en jobb i beste mening ut fra forslag fra seksjonseier om å se på en slik mulighet med felles bredbåndleveranse. Vi undersøkte muligheten og kom frem til Get som beste partner og derav fremlagt dette som anbefaling til sameiemøte. Det ble vedtatt mot 1 stemme hvorav uenigheten fra motstemmen mer var rettet mot fordelingen av kostnader enn selve 3 Play-pakken. Styret har fremmet forslag på at GET- kostnadene fordeles pr seksjon og ikke på areal som tidligere; se egen sak.

Det er levert klage fra seksjonseier på saksbehandlingen som er sendt til forbrukerrådet og som styret forventer svar på. Som følge av dette kan vi ikke se å kunne diskutere saken videre så lenge den er til behandling hos ovennevnte instans.

Det ble også vedtatt å øke husleien som følge av utvidet avtale med Get-leveranse samt forventet sterk stigende strømpriser.

Maling av bygget:

Jotun har utført befaring av bygget samt utført analyse av bordkledning i nord. Utbedringsforslag er mottatt. Her ser vi det klart nødvendig å starte en prosess allerede i vår. Styret vil innhente pris på å male liggende bordkledning i nord og sør. For 2008 bør det søkes å male innvendig i "hesteskoen" ut mot vest. (Gul stående kledning)

Strømutvalg.

Her har styret nedsatt et utvalg som jobber med å se på strømforbruk, kostnader etc. Utvalget består av entusiastiske personer og følgende personer er med: Tor Ringen, Finn Eide og Jostein Kvaløy. Vi ønsker lykke til med dette viktige arbeidet og ser frem til løsninger for reduksjon av energiforbruk som også ivaretar vårt ytre miljø. Sameiet kan forvente innspill på møtet til høsten.

Båtforening:

Styret har stilt brev til båtforeningen angående spørsmål om bruken av båtplasser. Båtforeningen har her avholdt møte blant sine medlemmer og besvart styret med nødvendige tiltak som vil bli iverksatt.

Ingen nevnt og ingen glemt.

Det er vanskelig for Styret å trekke frem enkelte personer i et sameie som består av slike positive og løsningsorienterte seksjonseiere. Vi ønsker å takke alle som har vært med å bidra for fellesskapet i alle sammenhenger, på dugnad, i komiteer etc.

Det er også slik at noen går av seg selv og tar tak hvor det er nødvendig og som gjør en svært god og omfattende innsatts gjennom året. Her må vi nevne våre utmerkede "dugnads-vaktmestere" som rydder, spyler, maler, er med i komiteer, juletre-pynting osv.....

Her er vi alle en stor takk skyldig til Harry Årstad og Gustav Risanger.

Mange saker er løst gjennom året men det er også slik at det fremdeles er mange tunge saker som er under behandling mot Veidekke. Styret har som mål å kunne ferdigstille det meste gjennom inneværende år, og derved kan forhåpentligvis fremtidige styre se frem til mer normale driftsforhold etter dette.

Kasserer har også gjennom året 2006 tatt på seg oppgaven som regnskapsfører uten kostnad for Sameiet Smedasundet Amfi.

Styret for Smedasundet Amfi,
22. februar 2007

 Karl Johan Rød Formann	 Brynhild Skjold Sekretær	 Lasse Sølhusvik Kasserer / Regnskapsfører	 Øystein Krohn Brekke Varamedlem
--	--	--	---